




U35

immola
projektentwicklung



„Die Architektur schafft
den notwendigen baulichen Rah-
men, in dem wir uns bewegen. Ohne
Architektur wäre die menschliche
Gesellschaft nicht denkbar.“

Jürgen Tietz



U35





INHALTSVERZEICHNIS

OBJEKTbeschreibung

Das Projekt	S. 6
Die Wohnungen	S. 7
Die Eckdaten	S. 8
Die Adresse	S. 9

LAGEPLAN

Die Umgebung	S. 10
Der Lageplan	S. 10 & 11

ÜBERSICHT PLÄNE

Die Geschosspläne	ab S. 12
Die Grundrisspläne	ab S. 20

DISCLAIMER & IMPRESSUM

Disclaimer & Impressum	S. 28
------------------------	-------

PROJEKTbETEILIGTE

Die Projektbeteiligten	S. 29
------------------------	-------

DAS PROJEKT

Das Objekt liegt im Zentrum von Graz, im aufstrebenden Stadtteil Gries. Von dort aus kann man das unvergleichliche Angebot an Kultur und Kulinarik der Hauptstadt genießen, speziell der kultureiche Lendplatz und der altstädtische Hauptplatz, die sich in unmittelbarer Nähe befinden, lassen dahingehend keine Wünsche offen.

Die sonnige Wohnanlage mit Panoramansicht besticht mit einer optimalen Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, dem nur wenige Minuten entfernten Hauptbahnhof, dem nahe angrenzenden Citypark mit über 100 Shops, Restaurants, Cafés und einem unvergleichlichen Angebot an Universitäten, Schulen und Kindergärten.





„Ungergasse 35“ ist die Adresse für Menschen, die das urbane Grazer Stadtleben in einer ruhigen Umgebung erleben wollen. Auf insgesamt 667 m² entsteht mitten in Graz ein eleganter Um- und Neubau, in dem sich in 17 Wohneinheiten, das Gefühl von „Zuhause sein“ neu definieren lässt.

Die Wohnungen verfügen über südseitige große Fensterflächen, welche die einzelnen Räumlichkeiten erhellen und ein Möglichkeitsfeld der Verwirklichung schaffen. Passend dazu gibt es in vielen Wohneinheiten große Freiflächen und Balkone, die einen Blick ins Grüne ermöglichen und zu einem gemütlichen Beisammensein einladen.

1 DIE ECKDATEN

Wohnungen	17 Wohneinheiten
Wohnungsgrößen	30 m ² bis 52 m ²
Zimmer	2 Zimmerwohnungen
Typologien	Wohnungen
Geschosse	6 Geschosse oberirdisch (EG bis 5. OG) 1 Geschoss unterirdisch
Erschließung	innenliegendes Stiegenhaus 1 Lift (EG bis 5. OG)
Bruttogeschossfläche	1.258 m ²
Wohnnutzfläche	667 m ²
HWB	45,12 kWh/m ² a
Ausstattung	Genauere Details zur Ausstattung und Bemusterung entnehmen Sie bitte der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.





U35



DIE ADRESSE

Ungergasse 35
8020 Graz



DIE UMGEBUNG

Dank der ruhigen Lage, in einer geschützten Seitenstraße, steht einer entspannenden Erholung in den eigenen vier Wänden nichts im Weg. Im und rund um den lebhaften 5. Bezirk findet man die unterschiedlichsten Möglichkeiten seine Freizeit nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Obgleich das für Shopping-Liebhaber perfekt passende Einkaufszentrum „Citypark“, die Grazer Innenstadt, der Metahofpark, oder für Beschäftigungen an der frischen Luft, es ist für Jedermann etwas dabei.



DER LAGEPLAN



Öffentliche Verkehrsmittel

- 11 Bim Station „Esperantoplatz/Arbeiterkammer“ (1, 3, 6, 7)
- 12 Bus Station „Elisabethnergasse“ (31, 32, 33, 40)



Ärzte und Apotheken

- 21 Krankenhaus der Elisabethinen (Elisabethnergasse 14)
- 22 Dreifaltigkeitsapotheke Graz (Lazarettgasse 1)
- 23 Dr. Paul P. Knaller (Elisabethnergasse 22)
- 24 Apotheke Zum grünen Kreuz (Annenstraße 45)



Einkaufen

- 31 Spar (Prankergasse 28)
- 32 Destillerie Franz Bauer (Prankergasse 29)
- 33 Kara Bäckerei (Idlhofgasse 67)
- 34 Northland (Elisabethnergasse 22)
- 35 Billa (Annenstraße 23)



Essen und Trinken

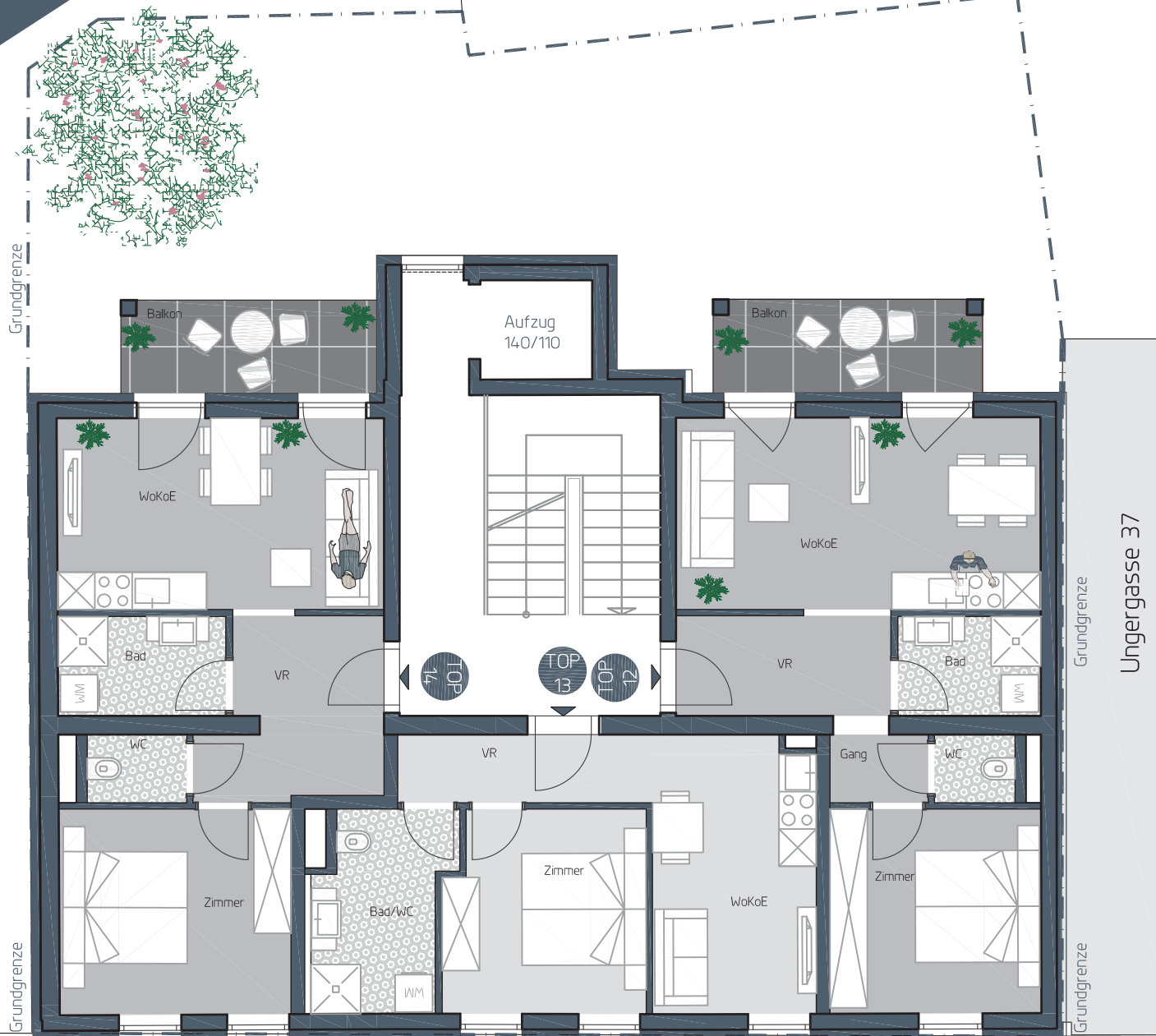
- 4.1 Ungerhof (Ungergasse 18)
- 4.2 Gasthaus Doppler (Ungergasse 29)
- 4.3 Burger Factory (Feuerbachgasse 24)
- 4.4 Das Esperanto (Esperantoplatz 1)



Bildung, Kultur, Freizeit

- 5.1 Kindergarten Niesenberggasse (Niesenberggasse 37)
- 5.2 Oeverseepark (Albert-Schweitzer-Gasse 36a)
- 5.3 UCI Kinowelt Annenhof (Annenstraße 29)
- 5.4 Volkshochschule Graz (Hans-Resel-Gasse 6)
- 5.5 BG/BRG, MG Dreihackengasse





4. OBERGESCHOSS

TOP 12
Wohnnutzfläche 42,02m²
Balkon 6,40m²

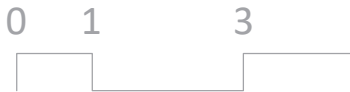
TOP 13
Wohnnutzfläche 33,14m²

TOP 14
Wohnnutzfläche 42,38m²
Balkon 6,11m²



M: 1-100

Tatsächliche Grundrisse können von den abgebildeten Beispielgrundrissen abweichen. Technische Änderungen vorbehalten.





5. OBERGESCHOSS

TOP 15

Wohnnutzfläche 42,02m²
Balkon 6,40m²

TOP 16

Wohnnutzfläche 33,14m²

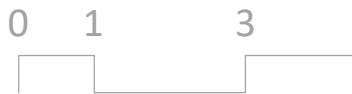
TOP 17

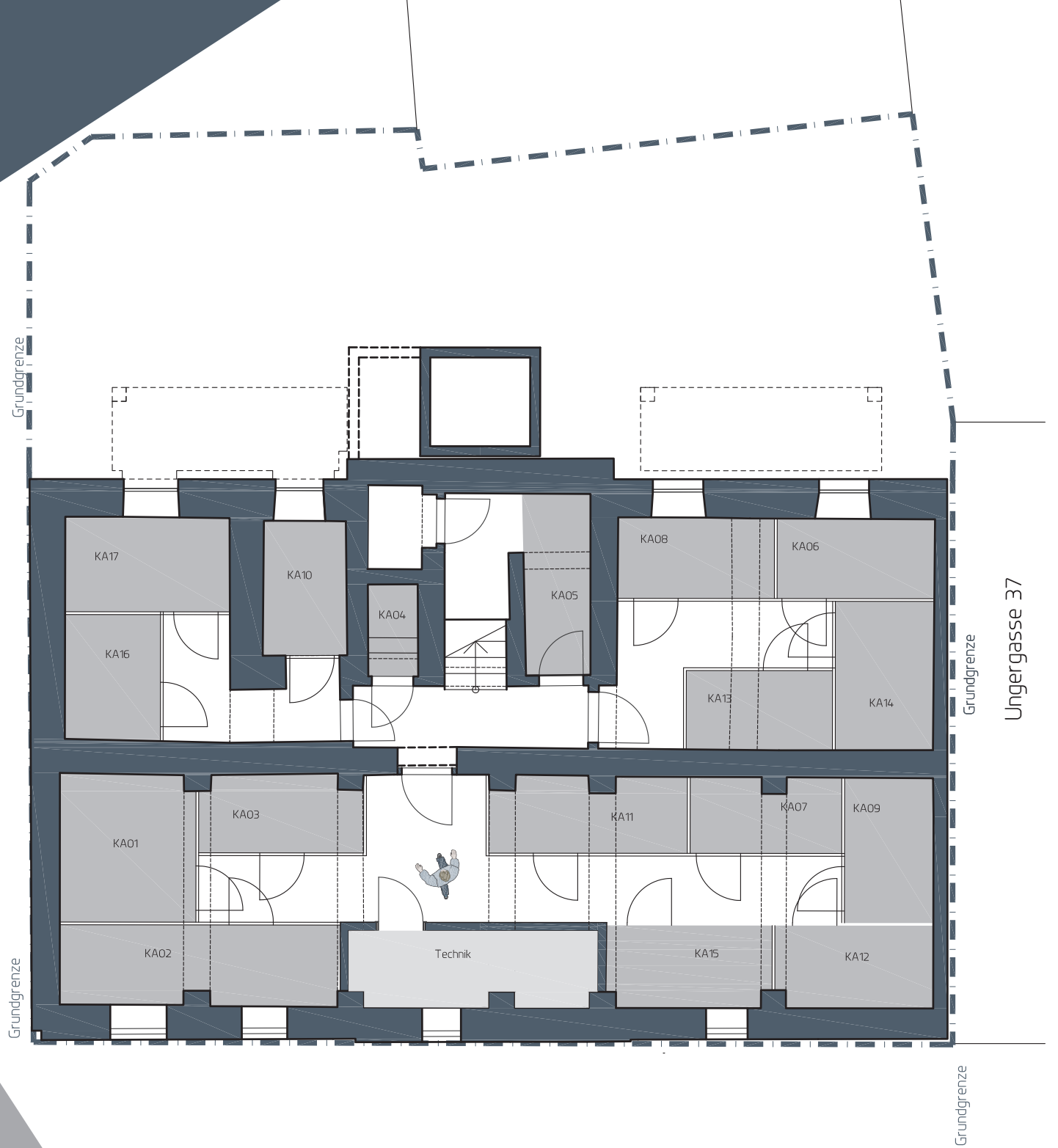
Wohnnutzfläche 42,38m²
Balkon 6,11m²



M: 1-100

Tatsächliche Grundrisse
können von den abgebildeten
Beispielgrundrissen abweichen.
Technische Änderungen
vorbehalten.





Grundgrenze

Grundgrenze

Ungergasse 37

Grundgrenze

Grundgrenze

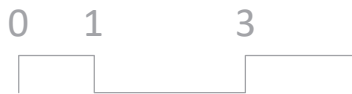
KELLERGESCHOSS

17 Kellerabteile



M: 1-100

Tatsächliche Grundrisse können von den abgebildeten Beispielgrundrissen abweichen. Technische Änderungen vorbehalten.



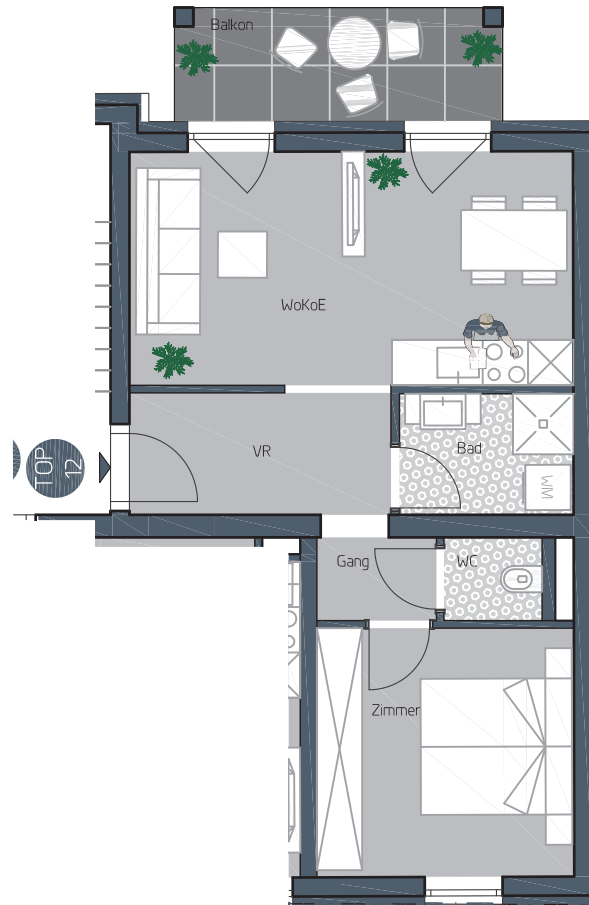




U35

TOP
12

4. OBERGESCHOSS



VR	7,58m ²
WC	14,3m ²
Bad	3,68m ²
Zimmer	11,19m ²
WoKoES	18,14m ²

42,02m² WNFL

Balkon	64,0m ²
--------	--------------------



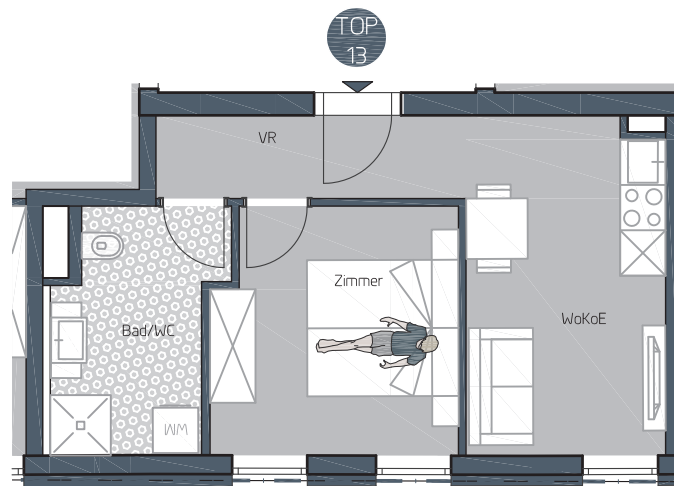
M: 1-100
Tatsächliche Grundrisse können von den
abgebildeten Beispielgrundrissen abweichen.
Technische Änderungen vorbehalten.



U35

VR	4,51m ²
Bad/WC	6,55m ²
Zimmer	10,41m ²
WoKoES	11,67m ²

33,14m² WNFL

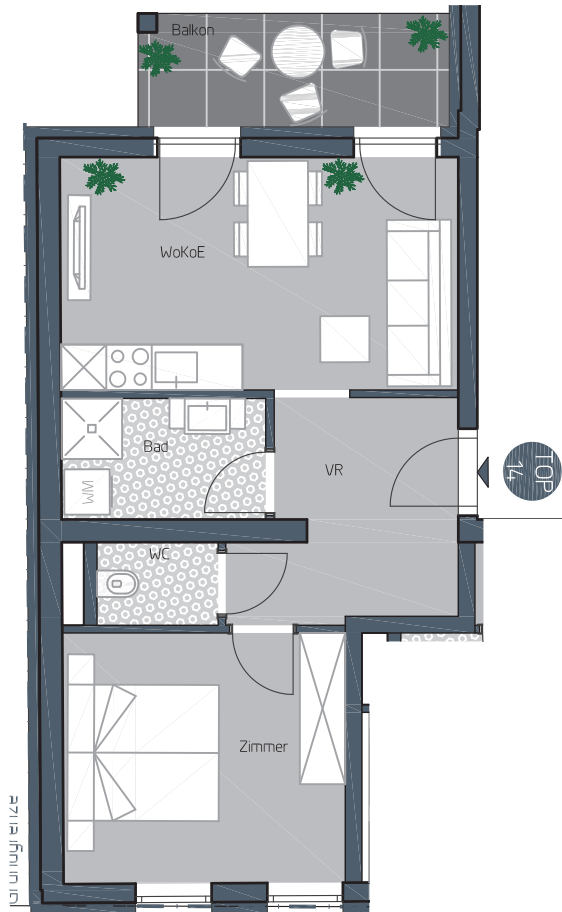


4. OBERGESCHOSS

TOP
13

TOP
14

4. OBERGESCHOSS



VR	7,73m ²
WC	1,76m ²
Bad	4,32m ²
Zimmer	12,36m ²
WoKoES	16,21m ²

42,38m² WNFL

Balkon	6,11m ²
--------	--------------------

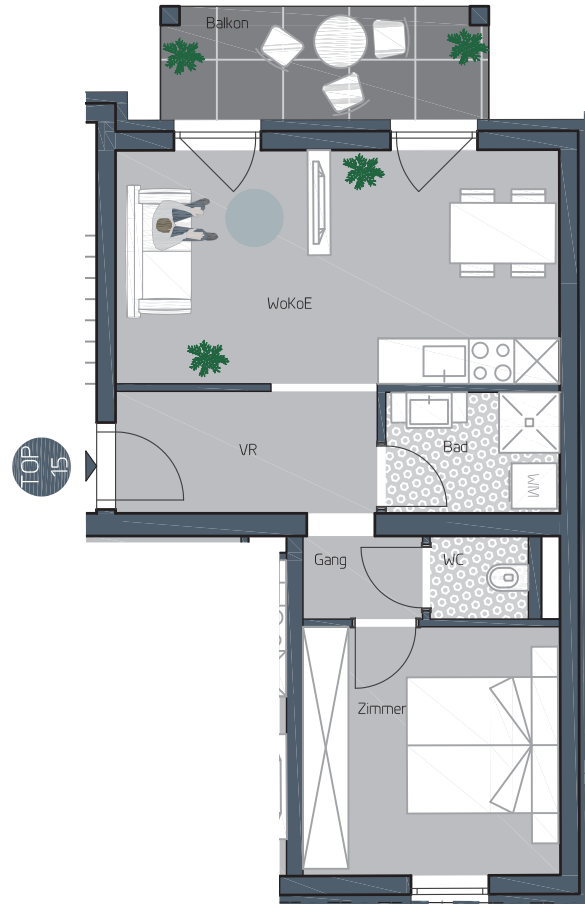


M: 1-100
Tatsächliche Grundrisse können von den
abgebildeten Beispielgrundrissen abweichen.
Technische Änderungen vorbehalten.



U35

VR	7,58m ²
WC	14,3m ²
Bad	3,68m ²
Zimmer	11,19m ²
WoKoES	18,14m ²
<hr/>	
	42,02m² WNFL
<hr/>	
Balkon	64,0m ²

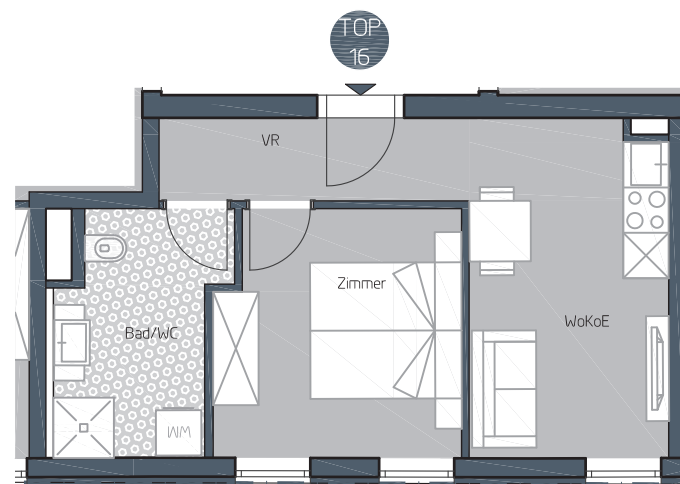


5. OBERGESCHOSS

TOP
15

TOP
16

5. OBERGESCHOSS



VR	4,51m ²
Bad/WC	6,55m ²
Zimmer	10,41m ²
WoKoES	11,67m ²

33,14m² WNFL

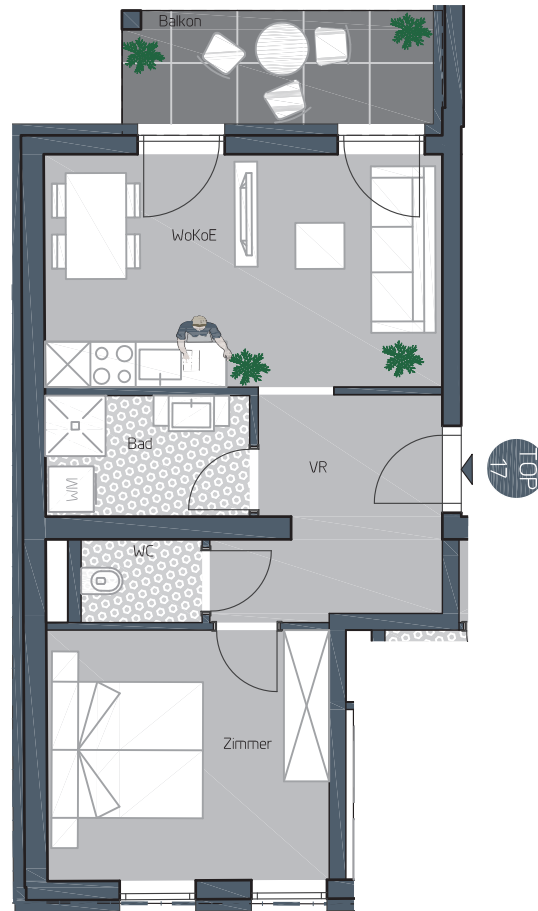


M: 1-100
Tatsächliche Grundrisse können von den
abgebildeten Beispielgrundrissen abweichen.
Technische Änderungen vorbehalten.



U35

VR	7,73m ²
WC	1,76m ²
Bad	4,32m ²
Zimmer	12,36m ²
WoKoES	16,21m ²
<hr/>	
	42,38m² WNFL
<hr/>	
Balkon	6,11m ²



5. OBERGESCHOSS

TOP
17



„Architektur: das Blühen
der Geometrie.“



DISCLAIMER & IMPRESSUM

Änderungen bedingt durch technische oder wirtschaftliche Erfordernisse, sowie Änderungen durch behördliche Auflagen bleiben zum momentanen Zeitpunkt vorbehalten.

Für die dargestellte Ausstattung behält sich der Bauträger Ausführungsänderungen, welche weder die Funktion noch die qualitative Ausführung beeinträchtigen, ausdrücklich vor.

Gleiches gilt für Änderungen, die zur rechtzeitigen Fertigstellung erforderlich sind z.B. notwendige Ersatzmaßnahmen und dadurch bedingte Materialänderungen - sofern dadurch keine wesentliche Qualitätsänderung eintritt.

Abgebildete Pläne sind nicht zur Maßnahme geeignet. Möblierung und Bepflanzung dienen nur der Orientierung und Veranschaulichung und sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Dargestellte Renderings veranschaulichen die Ausführungsidee, Änderungen ausdrücklich vorbehalten.

Irrtümer, Druck- & Satzfehler vorbehalten. Für Bild, Text und Pläne wird keine Haftung übernommen.

Stand: März 2019



U35



DIE PROJEKT BETEILIGTEN

Bauträger

Golden Skin Errichtungs GmbH
Grabenstraße 231 | 8045 Graz
office@immola.at
+43 316 26 92 60 10
www.immola.at

Projektentwickler

IMMOLA Liegenschaftsverwertung
und Projektentwicklungs GmbH
Grabenstraße 231 | 8045 Graz
office@immola.at
+43 316 26 92 60 10
www.immola.at



435

Beratung & Verkauf

immola
Home & Living

IMMOLA Home & Living GmbH
Grabenstraße 231, 8045 Graz

M: +43 (0) 664 881 794 69
E: winkler@immola.at
W: www.immola-home.at